

# BAB I PENDAHULUAN

## I.1 LATAR BELAKANG

### I.1.1 Pengertian Pasar Tradisional

#### A. Pengertian Pasar

- Pasar adalah area tempat kegiatan jual-beli barang dengan jumlah penjual lebih dari satu baik yang disebut sebagai pusat perbelanjaan, pasar tradisional, pertokoan, mall, plaza, pusat perdagangan maupun sebutan lainnya.<sup>1</sup>
- Pasar adalah tempat orang jual beli, tempat penjual yang ingin menukar barang atau jasa dengan uang, dan pembeli yang ingin menukar uang dengan barang atau jasa.<sup>2</sup>

#### B. Pengertian Pasar Tradisional

Pasar tradisional adalah pasar yang dibangun dan dikelola oleh pemerintah, pemerintah daerah, swasta, badan usaha milik negara dan badan usaha milik daerah termasuk kerjasama dengan swasta, dengan tempat usaha yang berbentuk toko, kios, los, dan tenda yang dimiliki/dikelola oleh pedagang kecil, menengah, swadaya masyarakat atau koperasi dengan usaha skala kecil, modal kecil dan dengan proses jual beli barang dagang dengan melalui tawar-menawar.<sup>3</sup>

Pasar Tradisional juga merupakan sarana kegiatan jual – beli yang menggambarkan ciri khas sosial – budaya masyarakat yang bersangkutan terkait dengan perekonomian, teknologi, struktur, sosial, politik, dan kekerabatan.<sup>4</sup>

---

<sup>1</sup> Peraturan Daerah Provinsi Kalimantan Timur Nomor 3 Tahun 2014 tentang Penataan dan Pembinaan Pasar Tradisional, Pusat Perbelanjaan dan Toko Modern

<sup>2</sup> Menurut KBBI

<sup>3</sup> Peraturan Daerah Provinsi Kalimantan Timur Nomor 3 Tahun 2014 tentang Penataan dan Pembinaan Pasar Tradisional, Pusat Perbelanjaan dan Toko Modern

<sup>4</sup> Sumintarsih, dkk, *Esistensi Pasar Tradisional “Relasi dan Jaringan Pasar Tradisional di Kota Surabaya, Jawa Timur”*, Kementerian Kebudayaan dan Pariwisata - Direktorat Jenderal Nilai

### I.1.2 Latar Belakang Pengadaan Proyek

Kota Samarinda di kenal sebagai Kota “TEPIAN” ini merupakan Ibu Kota Provinsi Kalimantan Timur. Kota Samarinda adalah salah satu kota terbesar di Provinsi Kalimantan Timur selain Kota Balikpapan dan Kota Bontang. Sebutan Kota “TEPIAN” sekaligus sebagai motto kota ini memiliki arti tersendiri yaitu Kota Teduh, Rapi, Aman, dan Nyaman. Motto ini bermaksud untuk mengajak penduduk kota bersama-sama membangun dan menjaga Kota Samarinda menjadi kota yang nyaman bagi masyarakat dan wisatawan. Pemerintah Kota Samarinda berharap untuk membangkitkan kembali motto kota tersebut yaitu dengan cara melakukan perencanaan perancangan ulang atau penataan kembali infrastruktur kota, salah satu penataan tersebut adalah penataan bangunan pasar tradisional yang terkenal kumuh dan kotor.

Pasar tradisional adalah salah satu pusat perdagangan yang menjadi penggerak roda perekonomian Kota Samarinda. Berbagai macam produk local dan hasil panen dapat ditemui di pasar tradisional tersebut. Pasar tradisional di kota Samarinda sendiri dibagi menurut kelas pasar, pembagian kelas pasar dapat dilihat pada tabel dibawah ini :

Tabel 1. 1 Pasar Tradisional di Kota Samarinda

No	Klasifikasi Pasar	Nama Pasar	Alamat Pasar
1	A	Pasar Pagi	Jln. Gajah Mada, Kec. Samarinda Kota.
		Pasar Segiri	Jln. Pahlawan, Kec. Samarinda Ulu.

No	Klasifikasi Pasar	Nama Pasar	Alamat Pasar
2	B	Pasar Merdeka	Jln. Merdeka, Kel. Sungai Pinang, Kec. Sungai Pinang.
		Pasar Ijabah	Jln. Pangeran Antasari, Gg. Ijabah, Kec. Sungai Kunjang.
		Pasar Kedondong	Jln. Ulin, Kel. Karang Asam, Kec. Sungai Kunjang.
		Pasar Palaran	Jln. Haji Bambang Soeparno, Kel. Rawa Makmur, Kec. Palaran.
		Pasar Bengkuring	Jln. Bengkuring, Kel. Sempaja.
		Pasar Kemuning	Jln. Kemuning, Kec. Sungai Kunjang.
		Pasar Sungai Dama	Jln. Jelawat, Kec. Samarinda Ilir.
3	C	Pasar Lokbahu	Jln. M. said, Kel. Lok Bahu, Kec. Sungai Kunjang.
		Pasar Baqa	Jln. Sultan Hasanuddin, Kel. Baqa, Kec. Samarinda Seberang.

Sumber : Dinas Pasar Kota Samarinda 2016 (Data Diolah)

Dalam Peraturan Menteri Perdagangan RI Nomor : 37 tahun 2017 Pasal 5 disebutkan bahwa kelas pasar diklasifikasikan terdiri dari 4 tipe, sebagai berikut:

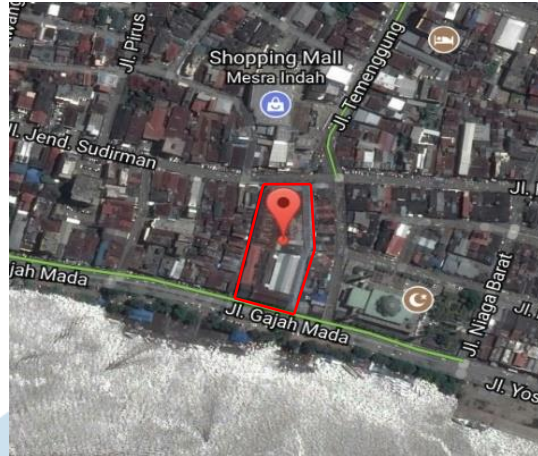
Pasar Kelas A : Merupakan Pasar Rakyat dengan operasional pasar harian, jumlah kapasitas pedagang paling sedikit 400 orang, dan/atau luas lahan paling sedikit 5.000 m<sup>2</sup>.

Pasar Kelas B : Merupakan Pasar Rakyat dengan operasional pasar paling sedikit 3 hari dalam 1 minggu, jumlah kapasitas pedagang paling sedikit 275 orang, dan/atau luas lahan paling sedikit 4.000 m<sup>2</sup>

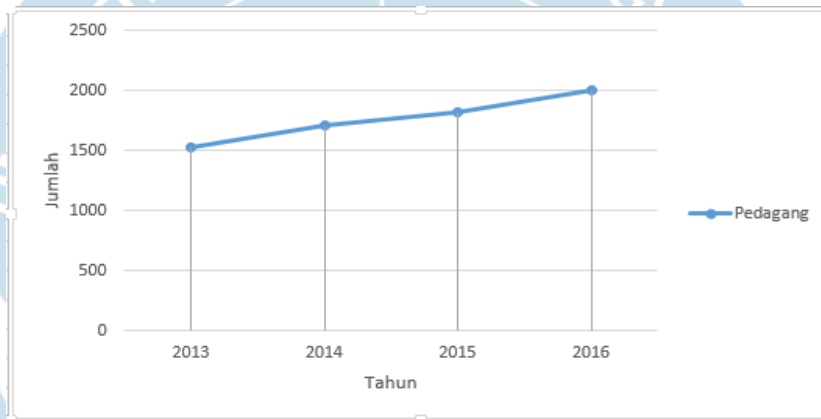
Pasar Kelas C : merupakan Pasar Rakyat dengan operasional pasar paling sedikit 2 kali dalam 1 minggu, jumlah kapasitas pedagang paling sedikit 200 orang, dan/atau luas lahan paling sedikit 3.000 m<sup>2</sup>

Pasar Kelas D : Merupakan Pasar Rakyat dengan operasional pasar paling sedikit 1 kali dalam 1 minggu, jumlah kapasitas pedagang paling sedikit 100 orang, dan/atau luas lahan paling sedikit 2.000 m<sup>2</sup>

Pasar tradisional yang akan dilakukan penataan kembali untuk membenahi infrastuktur kota adalah Pasar Pagi. Secara administrative Pasar Pagi terletak di Jalan Gajah Mada, Kecamatan Samarinda Kota. Lokasi Pasar Pagi berada persis di tepi Sungai Mahakam dan berdekatan dengan pelabuhan Kota Samarinda, yang menjadikan pasar ini sebagai akses utama dalam pendistribusian barang ke wilayah lain yang ada di provinsi Kalimantan Timur. Pasar Pagi adalah pasar pertama yang berada di kota, dan merupakan asal mula terbentuknya Dinas Pasar Kota Samarinda. Sebagai pasar pertama, menjadikan Pasar Pagi sebagai pasar yang lengkap dalam penyediaan kebutuhan pokok seperti buah-buahan, ikan, ayam, daging, pakaian, elektronik, bahkan perhiasan emas.



Gambar 1. 1 Lokasi Pasar Pagi  
*Sumber : Google Earth (19/08/2017)*



Gambar 1. 2 Jumlah Pedagang  
*Sumber : Dinas Pasar Kota Samarinda (Data Diolah)*

Berdasarkan jumlah pedagang Pasar Pagi dari tahun 2013 sampai tahun 2016 menunjukkan peningkatan yang cukup signifikan. Persentase peningkatan jumlah pedagang tahun 2013 – 2014 mencapai 9%, tahun 2014 – 2015 mencapai 5% dan tahun 2015 – 2016 mencapai 8%. Pasar Pagi sendiri memiliki jumlah kios, los, dan PKL/emperan, yang dapat dilihat pada table dibawah ini :

Tabel 1. 2 Jumlah Kios, Los dan PKL

Pasar Pagi	Jumlah
Kios	1.106
Los	341
PKL/emperan	256
Total	1703

Sumber : Dinas Pasar Kota Samarinda 2016 (Data Diolah)

### I.1.3 Latar Belakang Permasalahan

Keberadaan Pasar Pagi yang strategis tidak lepas dari permasalahan internal maupun eksternal, pada sebuah artikel yang dilansir Kaltim post (14 Mei 2015) menyebutkan bahwa Pasar Pagi telah dirasa sesak, yang artinya sudah melebihi kapasitas bangunan pasar, hal ini terjadi akibat area berdagang berupa kios atau los yang kurang memadai, karena adanya jumlah pedagang yang meningkat. Hal ini membuat pedagang membuka dagangan hingga memenuhi jalur sirkulasi konsumen (selasar).



Gambar 1. 3 Kondisi Selasar Pasar Pagi

Sumber : Dokumentasi Pribadi 2018



Pembagian zona Pasar Pagi terhadap kelompok pedagang tidak terbagi secara teratur, antara kelompok kering bersih (kelompok pakaian, peralatan rumah tangga, kuliner, dan jasa), kelompok kering kotor (kelompok rempah-rempah), kelompok basah bersih (kelompok buah-buahan dan sayuran), dan kelompok basah kotor (kelompok ikan dan daging). Pembagian zona kelompok pedagang terlihat jelas pada level lantai pasar, namun zona kelompok pedagang basah kotor, kelompok pedagang basah bersih, kelompok pedagang kering kotor dan kelompok kering bersih menjadi satu di lantai utama pasar tanpa adanya pembagi zona antara kelompok pedagang basah dan kering, sehingga membuat pasar terlihat tidak tertata dan kumuh. Sedangkan di lantai dua dan tiga didominasi oleh kelompok pedagang kering bersih (pakaian, peralatan rumah tangga dan jasa). Pedagang daging juga tidak memiliki fasilitas khusus yang memadai untuk memotong unggas, sehingga pemotongan unggas dilakukan langsung di dalam kios.



Gambar 1. 4 Pedagang Sayur di Lapak Penjual Daging  
*Sumber : Dokumentasi Pribadi 2018*

Salah satu faktor yang menimbulkan masalah menurut artikel Kompasiana.com (05 Desember 2016 oleh Enno Audina) adalah keberadaan pedagang luar pasar (PKL). Hal ini cukup mengganggu mengingat lokasi berdagang yang menutupi trotoar dan pintu masuk pasar. Selain mengganggu, pedagang yang berada jauh dari pintu masuk pasar

merasa dirugikan akibat jumlah pembeli yang terserap oleh pedagang liar tersebut. Kondisi arus lalu lintas juga terpengaruh dengan adanya aktivitas tersebut, ditambah dengan kondisi lahan parkir yang tidak memadai membuat pertumbuhan parkir liar yang memakan badan jalan, di ruas Jl. Jendral Sudirman dan Jl. Gajah Mada .

Penggunaan sarana transportasi pengunjung pasar tradisional sangatlah beragam, baik kendaraan bermotor seperti motor dan mobil, maupun yang tidak bermotor seperti sepeda, dan becak. Sepeda motor banyak digunakan oleh pengunjung maupun penjual sebagai sarana untuk berbelanja, dan digunakan juga sebagai transportasi membawa barang dagangan untuk dijual ke kampung-kampung yang ada di Kota, karena sepeda motor relatif lebih lincah dan cepat untuk mencapai tempat tujuan.<sup>5</sup> Hal ini yang membuat pasar-pasar tradisional dipenuhi dengan sepeda bermotor yang terparkir tidak teratur, sehingga menimbulkan kemacetan pada jam – jam tertentu.



Gambar 1. 5 Photo PKL di Depan Pasar Pagi dan Kondisi Jl. Jendral Sudirman  
*Sumber : Dokumentasi Pribadi 2018*

Kebudayaan yang kental pada Kota Samarinda membuat pasar tradisional diminati oleh masyarakat dan wisatawan, tidak hanya dari segi

---

<sup>5</sup> Sumintarsih, dkk, *Esistensi Pasar Tradisional “Relasi dan Jaringan Pasar Tradisional di Kota Surabaya, Jawa Timur”*, Kementerian Kebudayaan dan Pariwisata - Direktorat Jenderal Nilai Budaya, Seni dan Film – Balai Pelestarian Sejarah dan Nilai Tradisional, Yogyakarta, 2011, Hal 55



sosial dan budayanya, pasar tradisional juga harus menggambarkan ciri khas atau keunikan yang ada di kota tersebut, dengan mempertahankan nilai-nilai yang tertera pada visi misi kota dan terhadap unsur budayanya, sehingga pasar tradisional dapat mewujudkan motto Kota Samarinda sebagai kota “Tepian” dengan unsur budaya melalui pendekatan bangunan terhadap arsitektur tradisional Kalimantan Timur, yang diharapkan juga dapat menjadi ikon kota Samarinda guna dapat menciptakan dan meningkatkan kepedulian masyarakat kota Samarinda atau penggunaanya untuk turut membantu dalam melestarikan pasar tradisional.

## I.2 RUMUSAN MASALAH

Bagaimana wujud rancangan Pasar Tradisional Pasar Pagi di kota Samarinda yang memberikan suasana teduh, rapi, aman dan nyaman sesuai dengan motto kota Samarinda, guna menyelesaikan masalah yang ada pada pasar tradisional. Desain pasar harus mampu meningkatkan minat konsumen untuk melakukan kegiatan jual beli di pasar tradisional, dengan menggunakan pendekatan arsitektur tradisional Kalimantan Timur.

## I.3 TUJUAN DAN SASARAN

### I.3.1 Tujuan

- a) Mewujudkan rancangan Pasar Tradisional Pasar pagi yang layak dan memadai.
- b) Mewujudkan rancangan Pasar Tradisional Pasar pagi yang teduh, rapi, aman dan nyaman.
- c) Mewujudkan rancangan Pasar Tradisional Pasar pagi yang dapat memberikan suasana arsitektur tradisional.

### I.3.2 Sasaran

- a) Studi terkait pengolahan ruang luar dan ruang dalam sebagai elemen pembentuk dan pengembangan pada Pasar Tradisional Pasar Pagi.

- b) Studi lapangan terkait dengan aktivitas dan kondisi pedagang di sekitar Pasar Pagi.
- c) Studi terkait arsitektur tradisional yang ada di Kalimantan Timur yang dioalah dan dijadikan elemen pembentuk dan pengembang bangunan Pasar Tradisional Pasar Pagi.

#### I.4 LINGKUP STUDI

##### I.4.1 Lingkup Spasial

Bagian obyek studi yang menjadi batasan atau lingkup spasial yaitu rancangan dalam dan luar Pasar Tradisional Pasar Pagi yang dikhususkan bagi pedagang dan pembeli.

##### I.4.2 Lingkup Substansial

Batasan Substansial pada perencanaan dan perancangan Pasar Tradisional yaitu:

- Pengolahan zona ruang Pasar Tradisional Pasar Pagi berdasarkan pengolahan tata letak ruang dengan pendekatan bangunan Tradisional Kalimantan Timur.
- Arsitektural (Bentuk, Material, Warna, Tekstur, Skala/Ukuran/Proporsi).

##### I.4.3 Lingkup Temporal

Rancangan ini diharapkan akan dapat menjadi penyelesaian penekanan studi untuk kurun waktu 10 tahun

#### I.5 METODE

##### I.5.1 Metode Pengumpulan Data

Tabel 1. 3 Metode Pengumpulan Data

Macam Data	Sumber Data	Sifat Data	Instrumen
1. Pembagian kelas Pasar di Kota Samarinda dan jumlah pedagang.	Dinas Pasar Kota Samarinda 2016	Sekunder	Buku

2. Peraturan Pemerintah	Perda Kaltim	Sekunder	Buku
3. Seputar pasar tradisional	E-Jurnal	Sekunder	Laptop Buku
4. Teori arsitektur Kalimantan Timur	E-Jurnal	Sekunder	Laptop Buku
5. Data tapak	Survey	Primer	Kamera Buku Tulis Sketsa Lapangan

*Sumber : Analisa Penulis*

#### I.5.2 Metode Analisa

Langkah-langkah analisa data yang dilakukan adalah sebagai berikut :

- Memilih dan meringkas dokumen-dokumen yang didapat dari lapangan
- Membuat catatan obyektif (deskripsi) yang diperoleh dari literatur seperti buku dan jurnal.
- Membuat catatan perkiraan sementara mengenai konsep redesain pasar tradisional.

#### I.5.3 Metode Penarikan Kesimpulan

Setelah melakukan analisis terhadap esensi pasar tradisional, pengolahan dari data tapak, dan mengaitkan dengan peraturan-peraturan bangunan yang ada, tahap selanjutnya adalah penarikan kesimpulan. Metode yang digunakan untuk menyimpulkan adalah dengan cara deduktif, yaitu melalui pembahasan data-data yang bersifat umum terlebih dahulu yang kemudian dilanjutkan dengan mengkaji data-data yang bersifat khusus. Kesimpulan ini selanjutnya digunakan sebagai dasar untuk perancangan.

## I.6 KEASLIAN PENULISAN

Tabel 1. 4 Keaslian Penulis

No	Judul	Tahun	Penulis	Isi
1.	Redesain Pasar Tradisional Jongke, Surakarta (Skripsi)	2011	Galuh Oktaviana, UAJY	<p>Pasar tradisional merupakan tempat jual-beli yang masih mempertahankan tradisi atau kultur daerah setempat. Walaupun tradisi yang dianut daerah A dan B berbeda, namun ada hal yang mutlak dimiliki oleh pasar tradisional yakni ritual tawar-menawar. Setelah berkembangnya era modernisasi yang semakin berjaya, membuat pasar tradisional ini semakin terpinggirkan. Pasar yang rencananya ditata kembali oleh pemerintah Kota Solo, salah satunya adalah Pasar Jongke. Dari hasil identifikasi, rencana Pemerintah Kota Solo untuk membenahi beberapa pasar tradisional seperti Pasar Jongke ini perlu direalisasikan, mengingat keberadaan pasar ini cenderung bermasalah dari segi fisik yang dapat berdampak pada segi social and cultural heritage.</p>

No	Judul	Tahun	Penulis	Isi
2.	Redesain Pasar Tradisional Bojonggede dengan Pendekatan Versabilitas Ruang. (skripsi)	2013	Perwitasari, UGM	Pasar tradisional merupakan pasar yang terbentuk karena adanya suatu tradisi, dimana tradisi itu berkembang hingga turun temurun. Tradisi itu disebut dengan tawar-menawar. Dalam suatu daerah atau wilayah pasar menjadi pusat dari kegiatan perekonomian masyarakat. Terlebih di era modernisasi ini banyak menjamurnya pasar modern yang menjadi pesaing utama bagi pasar tradisional. Salah satu pasar yang butuh pengelolaan dan pemberdayaan ialah Pasar Bojonggede. Tata ruang dan desain bangunan baru pasar tradisional ini pun dibutuhkan, sehingga perlu adanya desain ulang pasar dengan metode pendekatan versabilitas ruang.
3.	Landasan Konseptual Perencanaan dan Perancangan Pasar Tradisional Bantaran Sungai	2011	Marlens Pratama, UAJY	Kabupaten Sintang merupakan perpaduan wilayah strategis dengan struktur ibukota sebagai sentral pertumbuhan ekonomi dan aktivitas perdagangan. Dengan struktur

No	Judul	Tahun	Penulis	Isi
	di Sintang, Kalimantan Barat  (E-library)			kota seperti ini, tidak hanya berdampak pada meningkatnya pendapatan daerah, namun juga pada tingginya angka persaingan pasar tradisional dan pasar modern. Pasar Tradisional Bantaran Sungai dengan pendekatan adaptabilitas ini diharapkan mampu menjadi magnet kawasan tersendiri dengan daya tariknya berbelanja di pasar tradisional dan secara mutualisme menunjang kebudayaan dan keberadaan masyarakat bantaran sungai.
4.	Redesain Pasar Piji Kabupaten Kudus Sebagai Model Pasar Tradisional dengan Konsep Modern  (skripsi)	2013	Rizet Taufiqur Rahman, UNDIP	Di tengah pesatnya pertumbuhan ekonomi di Indonesia membawa pengaruh besar terhadap penyebaran jumlah penduduk, fenomena ini dapat dilihat dari perbandingan jumlah masyarakat yang tinggal di kota dengan masyarakat tinggal di desa, dimana sekarang sudah mencapai angka seimbang. Jika tidak



No	Judul	Tahun	Penulis	Isi
				diimbangi dengan pembangunan pedesaan maka dapat menyebabkan merosotnya interaksi desa dengan kota, yang pada hakikatnya daerah pedesaan merupakan produsen kebutuhan-kebutuhan pokok sehari-hari bagi kebutuhan masyarakat kota. Adanya penyediaan sarana kehidupan yang baik dan layak sangat mendukung terciptanya tatanan kehidupan masyarakat yang kondusif. Salah satunya dengan adanya sarana dan prasarana yang memadai bagi masyarakat.

*Sumber: Analisis Penulis*

## I.7 SISTEMATIKA PENULISAN

### BAB I : PENDAHULUAN

Berisi tentang latar belakang pengadaan proyek, latar belakang permasalahan, rumusan masalah, tujuan dan sasaran, lingkup studi, metode studi, dan sistematika penulisan.

### BAB II : TINJAUAN UMUM PASAR TRADISIONAL

Bab ini berisi tentang tinjauan umum (pengertian pasar, jenis-jenis pasar), tinjauan khusus (pengertian pasar tradisional, sejarah pasar tradisional,

fungsi dan tipologi pasar tradisional, serta penjelasan mengenai persyaratan, kebutuhan/tuntutan, standar-standar perencanaan dan perancangan yang berkaitan dengan pasar tradisional).

### **BAB III : TINJAUAN PUSTAKA**

Berisi tentang teori dan referensi yang membahas permasalahan desain proyek yang dikaitkan dengan motto Kota Samarinda sebagai kota TEPIAN yang akan dicapai melalui pendekatan arsitektur tradisional Kalimantan Timur.

### **BAB IV : TINJAUAN KAWASAN / WILAYAH**

Berisi tentang analisis tapak dan kriteria tapak untuk mengkaji potensi serta masalah yang ada pada tapak yang dapat di kembangkan sebagai konsep perancangan sementara.

### **BAB V : ANALISIS PERENCANAAN DAN PERANCANGAN PASAR TRADISIONAL DENGAN PENDEKATAN ARSITEKTUR TRADISIONAL KALIMANTAN TIMUR**

Berisi tentang gagasan atau ide konsep perencanaan dan perancangan serta hasil analisis dan penerapan rekomendasi yang diperlukan dalam desain pasar tradisional.

### **BAB VI : KONSEP**

Bab ini berisi tentang konsep perencanaan dan perancangan yang didapat setelah melakukan analisis, konsep yang dijabarkan adalah mengenai konsep programatik, konsep tapak, konsep penekanan studi.